

Blautal Grundstück GmbH | Tauentzienstraße 11 | 10789 Berlin

Stadt Ulm
Abteilung Städtebau und Baurecht
Herrn Peter Rimmele
Münchner Straße 2
89073 Ulm

27. Februar 2023

**Antrag zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Blautalcenter Ulm, Blaubeurer Straße 95,
- Entwicklungskonzept für das gemischt genutzte Stadtquartier "Blau.Quartier – 1. Bau-
abschnitt (Bereich Ost)" -**

Sehr geehrter Herr Rimmele,

hiermit beantragen wir als Vorhabenträger die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Blau.Quartier erster Bauabschnitt Bereich Ost" gemäß § 12 Abs. 2 BauGB für den Umbau, die Ergänzungs- und Neubebauung des Grundstücks Blaubeurer Straße 95, Flur 003, Teil aus Flst. Nr. 314.

Vorhabenträger und Antragsteller zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Blautal Grundstück GmbH, Tauentzienstraße 11 in 10789 Berlin, vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Simon Pierre Sylvester Kempf.

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von der HLG Real Estate GmbH & Co. KG in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Maas und Partner Architekten mbB, Münster, ein Konzept erarbeitet, das vom Gestaltungsbeirat und dem Planungsausschuss begrüßt wurde und die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bilden soll. Die HLG Real Estate besitzt bundesweit langjährige Erfahrung mit komplexen Projekten und entwickelt und errichtet seit mehr als 25 Jahren nicht nur gewerbliche Immobilien mit dem Schwerpunkt Einzelhandel, sondern strukturiert diese auch in gemischt genutzte Liegenschaften um.

1. Kurzdarstellung

Die Fondsimmoblie Blautal-Center (BTC) wurde Ende 2021 von dem langjährigen Eigentümer H.F.S. Deutschland 12 an die Blautal Grundstück GmbH veräußert.

Seit Eröffnung des Blautal-Centers im Jahr 1998 hat es tiefgreifende Veränderung der Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel gegeben und über die Jahre eine Leerstandsquote im Center von zuletzt bis zu 30 % bewirkt. Bundesweit ist die Entwicklung von dezentral gelegenen hybriden Einkaufszentren rückläufig. Nicht zuletzt die Auswirkungen von Covid-19 und der sich damit beschleunigten Entwicklung des Onlinehandels geben den Ausschlag für den neuen Eigentümer, eine Perspektive für das Gesamtareal zu entwickeln, die sich in mehrere Entwicklungsabschnitte gliedert. Eine mittel- bis langfristige Perspektive das Center in der jetzigen Form weiter zu betreiben, zeichnet sich hingegen nicht ab.

Seite 1 von 3

Trotz einer aufwendigen Sanierung des Mallbereichs und dem Umbau des FoodCourts verlor das Center in den letzten Jahren weiterhin an Attraktivität. Weitere Modernisierungstätigkeiten und Umstrukturierungsmaßnahmen werden das Center nicht zukunftsfähig machen können. In Hinblick auf die Anstrengungen der Stadt zur Neugestaltung und Attraktivitätssteigerung der innerstädtischen Geschäftslage rund um die Hirsch- und Bahnhofstraße und auf die neu entstandenen Einzelhandelsflächen der Sedelhöfe in integrierter Innenstadtlage ist die geplante Entwicklung ein konsequenter Schritt zur Neuausrichtung der gesamtstädtischen Einzelhandelslandschaft.

Im Einvernehmen mit der Stadtplanung ergibt sich somit die einmalige Chance aus dieser Monostruktur Handel in mehreren Bauabschnitten ein breit aufgestelltes Stadtquartier zu entwickeln. Der neue Eigentümer und Vorhabenträger plant, die gesamte Grundstücksfläche von über 60.000 m² in ein belebtes Viertel mit unterschiedlichen Nutzungsformen und -konzepten aus Gewerbe, Handel, Wohnen, sozialen und kulturellen Einrichtungen, Praxen und Freizeiteinrichtungen mit integrierten Mobilitätskonzepten umzubauen. Zudem soll das Potential des südlich angrenzenden Grün- und Uferbereiches der Blau dazu genutzt werden, Verbindungen ins Quartier herzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Teilbereich Ost soll hierbei den ersten Baustein beisteuern, in dem die verbleibenden Handelsflächen hierhin verlagert und konzentriert werden und somit die Freiheiten für die Planungen der nächsten Bauabschnitte bildet.

2. Ausgangslage

2.1. Grundstück

Das Grundstück Blaubeurer Straße 95, Flst. Nr. 314 liegt südlich der west-ost gerichteten Hauptverkehrsachse Blaubeurer Straße und erstreckt sich von der Jägerstraße bis zur Magirusstraße. Im Süden schließen die uferbegleitenden Grünflächen der Kleinen Blau an. Das Areal hat eine Flächengröße von rund 6,6 ha.

2.2. Bestehendes Planungsrecht

Im Bereich des Planungsgebietes besteht der rechtsgültige Bebauungsplan "Blaubeurer Str. - Magirusstraße- Einsteinstraße - Jägerstraße" (Nr. 164.41), rechtsgültig seit 29.01.1998. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zu Baugrenzen, maximalen Traufhöhen und eine maximale Grundflächenzahl definiert.

Der Bebauungsplan wurde mit einem Erschließungs- und städtebaulichen Vertrag flankiert, um die Erschließungsmaßnahmen und Kostentragungen zwischen den damaligen Investor und der Stadt zu regeln sowie die Nutzungsbegrenzungen der Verkaufsflächen je nach Sortiment entsprechend der bebauungsplanbegleitenden raumordnerischen Gutachten festzuschreiben.

Im Flächennutzungsplan ist dementsprechend eine Sondergebietsfläche ausgewiesen.

3. Entwicklungskonzept und Städtebau

Das "Blau-Quartier" soll in einem anvisierten Zeitraum von rund 10 Jahren stufenweise von einem dezentralen, autonomen Handelskomplex in ein vielfältiges, kleinteiligeres gemischt genutztes Quartier als Pendant zu dem südlich der Blau gelegenen Stadttregal entwickelt werden.

Quasi als "Initialzündung" soll zunächst mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Osten an der Magirusstraße ein erster Baustein, nach Vorstellung des Investors bis 2025 entwickelt werden. Im Nachgang soll auch die westlich angrenzende Bausubstanz in Teilen abgebrochen und in weiteren Bauabschnitten auf Grundlage eines in 2023 geplanten städtebaulichen Wettbewerbs in mehreren Bauabschnitten im gesonderten Planverfahren realisiert werden. Die Stadt- eingangslage am westlichen Grundstücksrand könnte eine besondere Betonung erfahren.

Neben robusten Nutzungen zu den umgebenden, stark befahrenen Straßen und den umgebenden gewerblichen Arealen, soll nach Süden in Richtung Blau verstärkt Wohnnutzung entstehen. Angestrebt wird ein Anteil von ca. 80 % Wohnen mit einem 40-prozentigen Anteil an gefördertem

Blautal Grundstück GmbH

Wohnungsbau entsprechend den wohnungsbau-politischen Beschlüssen des Gemeinderates. Der 40-prozentige Wohnbauanteil basiert auf den aktuellen Förderbedingungen des Landes Baden-Württemberg. Änderungen bei den Förderbedingungen können noch zu einer Änderung der Förderquote führen.

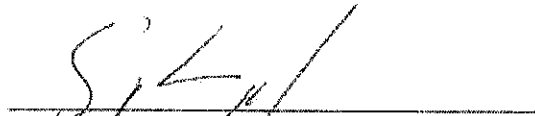
Bedingt durch die Lage im Bereich der Talau des Blautals und der daraus resultierenden Bodenverhältnisse soll die Untergeschossebene des Centers mit den Tiefgaragenstellplätzen erhalten werden. Eine erste statische Überprüfung ergab, dass mittels Verdichtung des Stützenrasters die Lastabtragung möglich ist und die Neubauten auf der bestehenden Baustruktur aufgesetzt werden können. Somit kann die Bausubstanz der Tiefgarage mit einer Fläche von über 40.000 m² erhalten werden, was große Ressourcen- Verbräuche schont und den motorisierten Individualverkehr in großen Teilen in der Ebene -1 verortet und die ebenerdigen Freiflächen weitestgehend den Fußgängern und Radfahrern vorbehält, was die Qualität enorm steigert.

Die Ausweitung und Aufwertung des öffentlichen Grünbereichs entlang der Blau mit einer großzügigeren Geh- und Radwegachse und die Einbeziehung von Grün- und Wegestrukturen wird ein wesentlicher Aspekt für die Quartiersentwicklung sein, ebenso die Vernetzung des Quartiers durch öffentliche Wegeverbindungen in den umgebenden Stadtraum.

Der Geltungsbereich und die Art der Bebauung sind mit der Abteilung Städtebau, Baurecht der Stadt Ulm besprochen und abgestimmt worden.

Mit freundlichen Grüßen

Vorhabenträger Blautal Grundstück GmbH



Dr. Simon Pierre Sylvester Kempf
Geschäftsführer Blautal Grundstück GmbH